

Vergaderjaar 2021–2022

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 921

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 juni 2022

Iedereen in Nederland moet goed en betaalbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst. Dit houdt in dat er niet alleen voldoende beschikbare woningen moeten zijn, maar ook dat de woningen passend zijn, in leefbare wijken op de juiste plek staan en betaalbaar zijn en blijven. Op dit moment zijn er onvoldoende woningen. Daarom zet ik met het programma Woningbouw in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar en het streven dat ten minste twee derde van deze woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Op 11 maart jl. heb ik dit programma gepresenteerd¹. Met de voorliggende brief informeer ik u over de voortgang van dit programma, waarbij ik tevens een aantal moties en toezeggingen betrek.

Zo hebben alle provincies onlangs een indicatief bod gedaan voor hun provinciale aandeel in de nationale opgave. Daarnaast blijkt uit de rapportage plancapaciteit dat de netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 is toegenomen tot 131 procent, ten opzichte van de bruto toevoeging van 900.000 woningen. Verder heb ik de bestaande ondersteuningsstructuur versterkt, met onder meer de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting, om de realisatie van de woningbouwopgave te versnellen en knelpunten tijdig te kunnen signaleren. Voorts zal in augustus de vierde tranche van de Woningbouwimpuls worden opengesteld en in september een volgende tranche van de regeling huisvesting aandachtsgroepen. Om grootschalige woningbouwlocaties sneller te realiseren hebben de Minister van IenW en ik de eerste ronde van € 7,5 miljard voor de ontsluiting van deze woningen beschikbaar gesteld. Met ca. € 1,2 miljard kunnen ca. 135.000 woningen binnen nu en de komende 5 jaar worden gerealiseerd en bereikbaar gemaakt. Ook is een ontwerp-afweegkader opgesteld voor de bereikbaarheids- en gebiedsinveste-

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 878

ringen. In dit kader verwijs ik u ook naar de Kamerbrief over de uitkomsten van de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving.

Deze brief is opgebouwd langs de actielijnen uit het programma Woningbouw. Achtereenvolgens ga ik in deze brief in op:

- Actielijn 1: Versterken regie met subonderdelen:
 - Bestuurlijke afspraken en regie op de woningbouw.
 - Halfjaarlijkse rapportage voortgang plancapaciteit woningbouw.
 - CBS-cijfers verleende bouwvergunningen.
 - Eenduidige definities en plannen op de kaart.
- Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie met subonderdelen:
 - Versterking capaciteit en expertise.
 - Wegnemen van knelpunten.
 - Optimalisatie regelgeving.
 - Het Didam arrest.
- Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw.
- Actielijn 4: Grootschalige woningbouw.
- Overige: Herstructurering.

Actielijn 1: Versterken regie

In actielijn 1 van het programma Woningbouw zet ik in op het versterken van regie. De doelstelling van deze actielijn is te zorgen dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

Bestuurlijke afspraken en regie op de woningbouw

In mijn Programma Woningbouw heb ik aangegeven dat ik afspraken ga maken met medeoverheden over de woningbouwopgave. Op 3 juni heb ik uw Kamer² geïnformeerd over de eerste stappen die zijn gezet in de totstandkoming van deze woningbouwafspraken en heb ik een planning met het vervolgproces opgenomen. Inmiddels hebben alle provincies een indicatief bod gedaan voor hun provinciale aandeel in de nationale opgave. Ik ben blij dat de eerste gezamenlijke stap gezet is. Ik zal alle provincies een schriftelijke reactie geven op hun bod en ook uw Kamer daarover informeren voor het einde van deze maand. Mijn inzet is om op 1 oktober definitieve afspraken te maken met de provincies. In het vierde kwartaal met enige uitloop naar januari 2023 worden vervolgens in het hele land regionale woondeals gesloten.

Uw Kamer heeft daarbij specifieke aandacht gevraagd voor het sluiten van een Woondeal Breda-Tilburg en de regering verzocht in gesprek te gaan met desbetreffende gemeenten over een mogelijke Woondeal Breda-Tilburg³. Ook met de regio Breda-Tilburg zal een regionale Woondeal worden gesloten. De afgelopen periode heb ik met deze regio gesproken over de regionale woningbouwopgave.

De realisatie van de woningbouw moet plaatsvinden in heel Nederland, ook in kleine kernen en dorpen. In het kader van de toezegging aan Eerste Kamerlid Raven over de plancapaciteit in kleine kernen en dorpen⁴, heb ik in de gesprekken met provincies, ook gesproken over de woningbouwopgave in deze gebieden. Een uitwerking van de opgave in deze regio's en

² Kamerstuk 32 847, nr. 916

³ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 62

⁴ Toezegging tijdens de plenaire vergadering in de Eerste Kamer op 16 maart 2021 van het initiatiefwetsvoorstel-Nijboer (Handelingen I 2020/21, nr. 29, items 4, 11 en 15)

gemeenten vindt plaats in de regionale woondeals. In de woondeals vertalen provincies en gemeenten -in regionaal verband- de woningbouwopgave naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering van de woningbouw. De plancapaciteit en woningbouwopgave in kleine kernen en dorpen is hier een onderdeel van.

Halfjaarlijkse rapportage voortgang plancapaciteit woningbouw

Om de voortgang van de woningbouwopgave te monitoren, informeer ik u halfjaarlijks over de plancapaciteit conform de motie van de leden Koerhuis en Ronnes⁵. Deze halfjaarlijkse rapportages over de plancapaciteit en de realisaties met betrekking tot de woningbouw stuur ik ook naar de Eerste Kamer conform de toezegging aan het lid Rietkerk (CDA). In bijlage 1 bij deze brief treft u het rapport Inventarisatie Plancapaciteit, voorjaar 2022 van ABF Research aan.

Conclusies op basis van de rapportage plancapaciteit:

1. Voldoende woningbouwplannen

Uit de rapportage blijkt dat er ruim voldoende woningbouwplannen zijn om de ambitie uit het programma Woningbouw, 900.000 bruto nieuwbouwwoningen⁶, te realiseren. Ten opzichte van het rapport van eind vorig jaar is het aantal woningen in de plannen zelfs nog wat toegenomen (met 66.700 woningen). Daar er altijd plannen afvallen of vertragen, heb ik met de provincies afgesproken te zorgen voor een overmaat aan plancapaciteit (130 procent). Uit de rapportage blijkt dat deze overmaat wordt gerealiseerd: de netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 ten opzichte van 900.000 woningen bedraagt 131 procent.

2. Prognose van de woningbouwproductie

Uit het rapport blijkt dat de raming van de bruto woningbouwproductie nog niet op de door mij geambieerde 900.000 woningen uitkomt. De raming komt op 822.600 woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat het woningbouwbeleid meer effect kan gaan hebben dan in deze prognoses nu is geraamd. Daarvoor zullen eerst de voornemens uit mijn programma Woningbouw gerealiseerd moeten worden. Dat deze uitwerking kan leiden tot de geambieerde 900.000 woningen maakt dit rapport duidelijk. Er zijn woningbouwplannen genoeg.

3. Aandeel betaalbaarheid

Uit het rapport is af te leiden dat net iets minder dan de helft van de nieuwbouwwoningen als betaalbaar kunnen worden gekwalificeerd. Dit is verklaarbaar, omdat deze woningbouwplannen zijn gebaseerd op bestuurlijke afspraken waarin twee derde betaalbaarheid nog niet als doelstelling was opgenomen. In mijn brief aan uw Kamer van 3 juni jl.⁷ hierover gaf ik aan dat provincies goede stappen hebben gezet met betrekking tot het aandeel betaalbaar, maar dat er nog extra werk te doen is om de tweede derde betaalbaarheidsdoelstelling te behalen. De betaalbaarheid zal in mijn gesprekken met de provincies en gemeenten

⁵ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 19

⁶ Het rapport over de voortgang plancapaciteit hanteert het begrip bruto nieuwbouw. Bruto nieuwbouw minus sloop geeft de netto uitbreiding. Onder bruto nieuwbouw valt in het rapport ook het saldo van overige onttrekkingen en toevoegingen. Hieronder vallen transformaties, woningsplitsingen, samenvoegingen, verbouw van woningen en «administratieve toevoegingen en onttrekkingen». De ambitie van 900.000 woningen heeft betrekking op bruto nieuwbouw conform de wijze waarop het rapport dit definieert.

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 916

over de bestuurlijke afspraken de nodige aandacht krijgen. De bestuurlijke afspraken die worden gemaakt met de provincies en gemeenten over betaalbaarheid van nieuwbouw zullen dan vervolgens worden doorvertaald in de plancapaciteit van gemeenten.

4. Harde plannen en versnelling woningbouw

ABF constateert dat het aandeel woningen in harde plannen 33% bedraagt voor de periode 2022 tot en met 2030. Plannen worden vaak pas in een laat stadium van het voorbereidingstraject hard gemaakt. Een beperkte wijziging van een plan zou anders immers tot gevolg hebben dat een nieuwe procedure moet worden doorlopen. Om die reden is vooral de hardheid van de plannen voor de korte termijn interessant. Voor de periode tot en met 2025 is het aantal woningen in harde plannen ten opzichte van de geraamde woningbouw 89%. Dit hoge percentage betekent dat een groot deel van de in het rapport verwachte uitbreiding van de woningvoorraad reeds vastligt in harde bestemmingsplannen. In de zachte plannen voor de periode tot en met 2025 zijn bovendien nog eens 335.600 woningen opgenomen. Dit biedt mogelijkheden om de woningbouwproductie in de genoemde periode te versnellen.

5. Plancapaciteit per provincie

Het rapport biedt ook inzicht in de plancapaciteit per provincie. Het beeld daarvan en de verschillen per provincie zijn grosso modo hetzelfde als in de rapportage van het najaar. Ik heb alle provincies gevraagd om ter voorbereiding op de definitieve afspraken met de provincies te kijken naar mogelijkheden om de woningbouw te versnellen. Verhogen van de harde plancapaciteit is hierbij belangrijk.

CBS-cijfers verleende bouwvergunningen

Monitoring van de afgifte van bouwvergunningen is één van de indicatoren van de voortgang woningbouw. In het eerste kwartaal van 2022 was in het algemeen een daling te zien van het aantal uitgegeven bouwvergunningen. Cijfers van het CBS laten zien dat in het eerste kwartaal van 2022 voor bijna 13 procent minder te bouwen woningen een vergunning werd afgegeven dan in het eerste kwartaal van 2021. Het aantal verleende bouwvergunningen schommelt gedurende de maanden. Vooral in januari en februari zijn er minder bouwvergunningen verleend dan de voorgaande maanden. In maart zijn er weer meer bouwvergunningen verleend. Het beeld bij gemeenten is wisselend. Er is (nog) geen sprake van een landelijk beeld in teruggang in de afgifte van bouwvergunningen. Ik krijg signalen van gemeenten uit de huidige woondealregio's dat er minder vergunningen zijn verleend vanwege verhoogde bouwkosten en stikstof. Sommige gemeenten geven aan dat er geen afname is, maar juist een toename van verleende vergunningen.

Sturen op de nationale woningbouwopgave doe ik op meer manieren: door het maken van bestuurlijke afspraken woningbouw met provincies en gemeenten, via de inzet van financiële middelen (zoals de Woningbouwimpuls), door ondersteuning met expertteams en flexpools, via wetgeving, monitoring en via overleggen met provincies en gemeenten over de voortgang van woningbouw. Door deze manier van sturen kunnen knelpunten tijdig wordenesignaleerd, zoals ook ten aanzien van de bouwkostenstijging. In dat kader heb ik met diverse betrokken partijen de intentieovereenkomst «Samen doorbouwen in onzekere tijden» gesloten⁸. Deze intentieovereenkomst heb ik u onlangs toegezonden.

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 913

Bij de totstandkoming van bijgaande rapportage is tevens invulling gegeven aan het deel van de motie van het lid Geurts c.s.⁹ waarin uw Kamer mij vraagt om een duidelijke definitie voor harde en zachte plancapaciteit vast te stellen. Ik heb in december 2021 met de medeoverheden afspraken gemaakt over een eenduidige definitie van harde en zachte plancapaciteit. Deze definitie is ook gehanteerd bij de bovengenoemde inventarisatie plancapaciteit.

De motie van het lid Geurts vraagt mij daarnaast om de bouwplannen dit jaar toegankelijk te publiceren. In de regionale woondeals worden, naast de andere regionale locaties van betekenende omvang, alle grootschalige en grote locaties op kaart opgenomen. Hierbij zal ik tevens mijn toezegging aan Kamerlid De Groot over een overzicht van de plancapaciteit per provincie met gehonoreerde gemeentelijke plannen en locaties betrekken. In het eerste kwartaal van 2023 zal ik uw Kamer informeren over de gesloten regionale Woondeals.

Ten derde vraagt de motie mij dit jaar een planningskaart te maken met de ruimtelijke opgaves tot 2050. Voor de ruimtelijke opgave op lange termijn verwijs ik u naar de Ruimtelijke Ordeningsbrief¹⁰. De drie perspectieven in deze brief en de bijbehorende verbeelding ervan geven inzicht in de ruimtelijke impact van de grote opgaven voor de toekomst, doorkijkend naar 2100 en de nationale vraagstukken die daaruit volgen.

Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie

In actielijn 2 van het programma Woningbouw zet ik in op het versnellen van de woningbouwontwikkeling. De doelstelling van deze actielijn is te zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Daarbij wordt ingezet op het versnellen van processen en procedures, het versterken van capaciteit en expertise, het wegnemen van knelpunten en het optimaliseren van regelgeving in dit kader.

Versterking capaciteit en expertise

Om de realisatie van de woningbouwopgave te versnellen en knelpunten tijdig te kunnen signaleren, heb ik de bestaande ondersteuningsstructuur versterkt. Zo heb ik onlangs de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting¹¹ opgericht en zal ik binnenkort een Landelijke Versnellings Tafel en het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen oprichten. De verschillende gremia opereren op verschillende niveaus en op verschillende onderwerpen. Een volledig overzicht van de ondersteuningsstructuur is opgenomen in bijlage 2.

Expertteam Woningbouw

Het Expertteam Woningbouw is één van de ondersteuningsteams en biedt gemeenten, provincies en woningcorporaties onafhankelijk advies en praktische ondersteuning bij woningbouwvraagstukken, passend bij de lokale omstandigheden. In 2021 heeft het Expertteam Woningbouw 159 trajecten uitgevoerd, waaronder 20 langdurige samenwerkingstrajecten. Hierbij heeft het Expertteam Woningbouw geadviseerd over verschillende vraagstukken zoals flexwonen, transformatie, gebiedsontwikkeling en wetgeving. De jaarrapportage Expertteam Woningbouw 2021 geeft het

⁹ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 113

¹⁰ Kamerstuk 34 682, nr. 92

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 919

overzicht van deze activiteiten en maakt inzichtelijk hoe dat in de praktijk gaat. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 3.

De werkzaamheden van het Expertteam Woningbouw worden in 2022 verder uitgebreid. Zo zal het Expertteam Woningbouw worden ingezet bij het aanjagen van transformatie en flexwonen, o.a. in samenwerking met de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. De kennis die het Expertteam Woningbouw in de praktijk opdoet wordt in kennissessies en concrete handreikingen gedeeld met medeoverheden en levert waardevolle input voor beleidsontwikkeling.

Flexpoolregeling

Via de flexpoolregeling worden medeoverheden in staat gesteld om extra flexibele capaciteit en expertise aan te trekken voor de realisatie van de woningbouwopgave. In het programma Woningbouw is aangekondigd dat de flexpoolregeling wordt gecontinueerd. De komende vier jaar is hier in totaal € 80 miljoen voor beschikbaar. In 2020 was ruim € 34 miljoen beschikbaar gesteld, waarvan het grootste deel voor de provincies was bestemd. Recentelijk is een tussenevaluatie afgerond naar de meerwaarde van de flexpoolregeling (zie bijlage 4). De conclusie hieruit is dat de regeling in het algemeen voorziet in een behoefte aan extra expertise en capaciteit en voldoende ruimte biedt voor medeoverheden. In de tussenevaluatie is tevens advies opgenomen over voorwaarden bij een nieuwe regeling.

Een conceptversie van de nieuwe flexpoolregeling is in juni voor internetconsultatie gepubliceerd. Naast de huidige activiteiten (voorfase woningbouw) kunnen straks ook flexpoolmiddelen worden ingezet voor: herstructureringsprojecten, het opstellen van lokale en/of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen. De nieuwe meerjarige regeling voor de flexpools zal rondom het zomerreces gepubliceerd worden. Provincies kunnen daarna aanspraak maken op de middelen. In 2022 is er een bedrag van € 40 miljoen beschikbaar en in 2024 zal er wederom € 40 miljoen beschikbaar zijn voor de ondersteuning van capaciteit bij medeoverheden.

Wegnemen van knelpunten

Tijdens een technische briefing in juni 2021 heeft de Provincie Zuid-Holland u geïnformeerd over de knelpunten bij woningbouwlocatie Valkenhorst ten aanzien van stikstof, bereikbaarheid en duurzaamheid. U zult inmiddels uit de media hebben vernomen dat het college van B&W van Katwijk het bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad heeft aangeboden. Er is afgelopen jaar intensief overlegd met de gemeente Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Zuid-Holland en mijn ministerie om oplossingen te vinden voor de knelpunten. Dat is inmiddels gelukt. De stikstofberekeningen sluiten op een afname van de depositie. De kosten voor de noodzakelijke investeringen in de bereikbaarheid zijn gedekt. En de wijk Valkenhorst zal een voorbeeldwijk zijn voor wat betreft duurzaamheid. Het is nu aan de gemeenteraad van Katwijk om het bestemmingsplan Valkenhorst vast te stellen, zodat de ontwikkeling van de wijk voortvarend verder kan worden opgepakt.

Ook in de provincie Overijssel speelden knelpunten ten aanzien van stikstof. Ik heb contact gezocht met deze provincie naar aanleiding van de motie van het lid Pouw-Verweij¹² over een uitgiftestop van bouwvergunningen vanwege stikstofhandel. Overijssel heeft het instrument van extern salderen tijdelijk on hold gezet. Projecten met een programmering van meer dan 100 woningen en relatief dichtbij N2000-gebieden hebben stikstofruimte nodig. Normaliter konden die putten uit de stikstofruimte ontstaan via de landelijke snelheidsmaatregel. Doordat die ruimte niet meer te gebruiken is en het alternatief extern salderen tijdelijk is opgeschort, kunnen de grotere projecten dichtbij N2000 hinder ondervinden. Binnenkort komt er (ook in Overijssel) weer ruimte in het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) vrij voor onder andere woningbouw als gevolg van de opbrengst van de Regeling Sanering Varkenshouderijen. De provincie Overijssel werkt op dit moment aan het hervatten van het extern salderen en kijkt daarvoor ook naar de brief van LNV, inzake stikstof. De provincie geeft tevens aan dat het grootste deel van de woningbouw geen last heeft van stikstofbeperkingen en dat die woningbouwvergunningen gewoon doorgang kunnen krijgen.

Optimalisatie regelgeving

Voor de realisatie van de woningbouwopgave speelt regelgeving een belangrijke rol. Enerzijds kan regelgeving ondersteuning bieden voor de realisatie, doordat mogelijkheden en randvoorwaarden zijn vastgelegd. Anderzijds kan regelgeving knellend zijn als deze niet goed aansluit op de praktijk. Gesignaleerde knelpunten nemen we weg of verminderen we, waar mogelijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

JA21 en de VDD hebben een motie ingediend om de ladder duurzame verstedelijking uit de Omgevingswet te verwijderen om de bouwopgave in buitenstedelijke gebieden te versnellen¹³. Deze motie is aangehouden. Dit omdat ik in het commissiedebat van 12 april jl. al had toegezegd dat ik terugkom op hoe we de ladder praktischer kunnen hanteren, of wellicht moeten wijzigen om die praktisch te kunnen hanteren¹⁴. Ik zal uw Kamer hier nog voor het zomerreces in een aparte brief over informeren.

Wet voorkeursrecht gemeenten

In juli 2021 heeft u een motie¹⁵ van het lid Bromet aangenomen. Met deze motie heeft u gevraagd de mogelijkheden uit de Wet voorkeursrecht gemeenten onder de aandacht van gemeenten te brengen en om hen bij het gebruik van deze bevoegdheden zo mogelijk te ondersteunen. Daarnaast is er naar aanleiding van de motie Nijboer over het voorkomen van braakliggende gronden onderzoek gedaan naar de reden dat woningbouwplannen vertragen¹⁶. Dit is aanleiding geweest gemeenten te informeren over hun mogelijkheden om vertraging van woningbouwplannen te voorkomen.

¹² Kamerstuk 35 925 VII, nr. 128

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 905.

¹⁴ Verslag van een commissiedebat d.d. 12 april 2022, Kamerstuk 32 847, nr. 884.

¹⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 774

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr.721

In april 2020 is de handreiking «Vertraging voorkomen met grondbeleid»¹⁷ gepubliceerd op de website Volkshuisvesting Nederland. Daarnaast staat het Expertteam Woningbouw klaar om gemeenten bij de toepassing van de maatregelen en instrumenten te ondersteunen. Het voorkeursrecht is een van de instrumenten die gemeenten kunnen inzetten. Voor gemeenten kan het voorkeursrecht financiële consequenties hebben. De inzet is alleen effectief als gemeenten ook in staat zijn de gronden, als de situatie zich voordoet, daadwerkelijk te kopen en de bijbehorende risico's van de aankoop te dragen. Om die reden onderzoek ik momenteel ook hoe het Rijk gemeenten hierin kan ondersteunen door bijvoorbeeld een garantstelling vanuit het Rijk.

Bestemmingscategorie sociale koop

Het is belangrijk dat jongeren en gezinnen – ook wanneer zij zich op de koopmarkt richten – de kans krijgen om te blijven wonen in het dorp of de stad waar zij zijn opgegroeid. Ook mensen met een cruciaal beroep moeten dicht bij hun werk kunnen wonen. Daarom krijgen gemeenten meer ruimte om deze groepen voorrang te geven in hun zoektocht naar een passende woning. In de nieuwe Huisvestingswet wordt daartoe de toewijzing van sociale koopwoningen mogelijk.

Daarnaast hadden de leden Van Eijs (D66) en Ronnes (CDA) verzocht om met gemeenten en provincies in gesprek te treden om experimenten met de bestemmingscategorie sociale koop in de Crisis- en herstelwet te stimuleren¹⁸. Uit de gesprekken met gemeenten en provincies bleek dat de oorspronkelijke prijsgrens van € 200.000 voor een sociale koopwoning voor veel gemeenten (en ontwikkelaars) een barrière was om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren. In dat kader hebben we vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, bij wijze van experiment, de maximaal toegestane verkoopprijs van een sociale koopwoning verhoogd. Momenteel zijn 117 gemeenten aangemeld voor dit experiment. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen alle Nederlandse gemeenten gebruikmaken van de hogere prijsgrens.

Het Didam-arrest

Snelheid in de ontwikkeling van nieuwe woningen is essentieel om het woningtekort in te lopen. Daarbij moeten procedures echter wel zorgvuldig worden doorlopen, dienen de beginselen van het behoorlijk bestuur te worden gerespecteerd en is er ruimte nodig voor een zorgvuldige belangenafweging. Dit kan soms op gespannen voet staan met de gewenste snelheid in ontwikkelingen. Zeker nu de Hoge Raad zich eind 2021 in het Didam-arrest heeft uitgesproken over de wijze waarop overheden bij grondverkoop invulling moeten geven aan het gelijkheidsbeginsel als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.¹⁹ Het arrest heeft voor veel onduidelijkheid gezorgd bij zowel gemeenten als marktpartijen en woningbouwcorporaties, onder meer over de gevolgen voor reeds gesloten overeenkomsten en lopende onderhandelingen. Maar ook over de vraag in welke gevallen één-op-één selectie nog mogelijk is.

Tijdens het commissiedebat van 16 februari 2022 heb ik toegezegd u nader te informeren over de gevolgen voor de gebiedsontwikkeling van dit Didam-arrest. Half januari heb ik Kamervragen beantwoord van het lid

¹⁷ https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid

¹⁸ Kamerstuk 35 300 VII, nr. 64

¹⁹ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, zie de bijlage voor een korte toelichting

Geurts (CDA) en het lid Pouw-Verweij (JA21).²⁰ Op de webpagina Volkshuisvesting Nederland.NL²¹ van het Ministerie van BZK is een (juridische) factsheet gepubliceerd, met vragen en antwoorden over dit arrest. Deze factsheet is mede tot stand gekomen na overleg met de Neprom, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Vereniging van Grondbedrijven (VvG). Via deze verenigingen, maar ook op andere wijze, heb ik signalen ontvangen van de problematiek waar tegenaan wordt gelopen bij de implementatie van het Didam-arrest in de praktijk. Recent heb ik gemeenten een brief (bijlage 5) gestuurd met concrete handvatten welke zij kunnen gebruiken bij het implementeren van het Didam-arrest in het beleid. In samenwerking met de Neprom, VNG en VvG werk ik ook aan een brochure om gemeenten en (markt)partijen hier verder bij te ondersteunen.

Het arrest beoogt transparantie en gelijke kansen bij de verkoop van onroerende zaken door overheidsinstanties. Tot het arrest kwam het vaak voor dat overheden onroerende zaken na een één-op-één selectie gunden aan één partij. Ten gevolge van het arrest is openbare selectie het uitgangspunt, waarbij het overheidslichaam criteriamoet opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Een één-op-één selectie is niet meer zonder meer mogelijk. En ook in het geval van een één-op-één selectie is een zorgvuldige procedure vereist.

Het kan in bepaalde gevallen wenselijk zijn te kunnen werken met een preferente partner of partners. Hieraan bestaat met name behoefte bij een partij, zoals een woningbouwcorporatie, die (mede) een rol heeft bij de uitvoering van publieke taken. De wens om niet telkens een selectie te hoeven organiseren, kan gerealiseerd worden door het benutten van de ruimte die het arrest biedt. Het is mogelijk om geen uitgebreide selectie-procedure te volgen wanneer – op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria – gemotiveerd kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In die zin is het mogelijk te werken met preferente partners.

Hiertoe is wetgeving niet nodig. Ook anderszins zie ik geen reden om nu tot wetgeving over te gaan. Er is nog veel onduidelijk en de materie zal de komende tijd nog uitgekristalliseerd worden in nadere jurisprudentie. De uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden, waarnaar de zaak is terugverwezen, maar ook vervolguitspraken, zullen naar verwachting meer duidelijkheid scheppen over de precieze reikwijdte van de hoofdlijn. Ook wordt meer duidelijkheid verwacht over uitzonderingsmogelijkheden, de voorwaarden, de betekenis voor specifieke rechtshandelingen met betrekking tot overheidseigendommen en samenwerkingsvormen terzake de invulling van beleid op basis van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria, de relatie tot het aanbestedingsrecht etc.^{22 23} Het ligt in de rede af te wachten hoe een en ander uitpakt.

In samenwerking met de VNG, VvG en NEPROM zal ik komen met een praktische brochure voor gemeenten waarin nader wordt beschreven hoe zij het Didam-arrest kunnen verankeren in het beleid voor gronduitgifte, verkoop of verhuur van onroerende zaken. Hierbij zal ook aandacht

²⁰ Aanhangsel Handelingen II 2021/22, nr. 1350.

²¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam>.

²² Tot op heden is een vervolguitspraak geweest. Op 28/1/»22 heeft het Gerecht in eerste aanleg (voorzieningenrechter) van Sint Maarten, kortgezegd, bepaald dat «Didam» ook geldt terzake van erfpacht. De zeer specifieke omstandigheden van het geval maken dat terughoudend moet worden omgegaan met het trekken van (verdere) conclusies.

²³ Zie ook bijvoorbeeld ook de uitspraak van 6-4-2022 van de rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2022:1618) en de uitspraak van de afdelRvS 20-4-2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1157)

worden gegeven hoe vertraging bij bestaande procedures zo veel mogelijk voorkomen kan worden. Mocht in een later stadium blijken dat wetgeving wenselijk is om het handelingsperspectief en procedure-snelheid van gemeenten bij gebiedsontwikkeling te bevorderen, dan is dat een mogelijkheid die ik zal overwegen.

Actielijn 3: Stimuleren van snelle woningbouw

In actielijn 3 van het programma Woningbouw zet ik in op het stimuleren van snelle woningbouw. De doelstelling van deze actielijn is dat goede woningbouwprojecten met voldoende betaalbare woningen, die vanwege financiële problemen niet realiseerbaar zijn, toch van start gaan. Deze projecten, waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, worden financieel ondersteund. Ook zet ik binnen deze actielijn in op specifieke oplossingen, zoals transformatie en flexwoningen. Hierover heb ik u op 10 juni jl. geïnformeerd²⁴. Bij actielijn 4 rapporteer ik over het versnellen van woningbouwlocaties door extra ondersteuning voor bereikbaarheid. Dit vanwege de samenhang met de invulling van de besteding van de € 7,5 miljard die in het Mobiliteitsfonds voor ontsluiting van woningbouw beschikbaar is gesteld.

Woningbouwimpuls

Het doel van de Woningbouwimpuls (Wbi) is het sneller bouwen van meer betaalbare woningen, door bij te dragen aan publieke investeringen die noodzakelijk zijn om de woningbouw te kunnen realiseren.

In de Kamerbrief «Vooraankondiging Woningbouwimpuls vierde tranche en rapport versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen»²⁵ is aangekondigd dat in de vierde tranche een aantal wijzigingen worden doorgevoerd. Deze tranche opent in augustus en na beoordeling van de projecten zal hierover nog dit jaar besluitvorming plaatsvinden. Daaraan voorafgaand is onderzocht wat de impact zou zijn van mogelijke wijzigingen op de «pijplijn» van projecten. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt voor de doorontwikkeling van de Woningbouwimpuls. Het volledige rapport is bijgevoegd (bijlage 6).

Daarnaast is in de Kamerbrief «invulling 10*100mln voor additionele woningbouw»²⁶ aangekondigd dat onderzocht wordt hoe het additionele karakter van de Woningbouwimpuls geborgd kan worden. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. Dit rapport is opgenomen als bijlage 7. Het onderzoek toont aan dat de Woningbouwimpuls op verschillende manieren voor versnelling van projecten zorgt. Daarnaast zijn er in het onderzoek geen aanwijzingen gevonden voor substitutie of verdringing van andere projecten. Verder blijkt dat het meten van additionaliteit van een subsidie voor gebiedsontwikkeling lastig is uit te drukken in aantallen (betaalbare) woningen. Dit komt voort uit de grote onzekerheden die met complexe gebiedsontwikkelingen gepaard gaat. De concrete aanbevelingen die het onderzoeksbureau doet om de additionaliteit beter te meten zijn doorgevoerd in de aanvraagdocumentatie voor de vierde tranche. Ondanks de positieve signalen blijft het additionele karakter van de Woningbouwimpuls nauwlettend gevolgd worden. Indien het noodzakelijk blijkt, wordt het instrument aangepast om de doelmatigheid te waarborgen.

²⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 919

²⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 910

²⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 827

In het programma Woningbouw en het programma Een thuis voor iedereen is aangekondigd dat er € 100 miljoen beschikbaar is voor de huisvesting van aandachtsgroepen. In 2021 hebben gemeenten ruim € 35 miljoen ontvangen voor het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen. Daarna heeft in het tweede kwartaal van 2022 een tussenevaluatie plaatsgevonden naar de effectiviteit van de regeling en in hoeverre de regeling aansluit bij de wensen van de gemeenten. Deze tussenevaluatie is aangekondigd bij de beantwoording van de Kamervragen over de situatie rondom de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (Podt en Boulakjar)²⁷ en is bijgevoegd als bijlage 8.

Op basis van de tussenevaluatie en gesprekken met stakeholders is er geen aanleiding om de opzet van de regeling te veranderen. Wel zullen een aantal aspecten worden aangepast en dienen aanvragers extra toelichting te geven op hun projecten. Zo zullen onder andere het maximumbedrag per woonruimte en het maximumbedrag dat een gemeente kan aanvragen worden verhoogd. De nieuwe meerjarige regeling voor de huisvesting van aandachtsgroepen zal rondom het zomerreces worden gepubliceerd. RVO zal het loket voor het indienen van aanvragen openstellen van 19 september 2022 tot en met 17 oktober 2022.

Actielijn 4: Grootschalige woningbouw

In actielijn 4 van het programma Woningbouw zet ik in op grootschalige woningbouw. In heel Nederland moeten we meer woningen bouwen op kleine, middelgrote en waar mogelijk ook grootschalige locaties. Grootschalige woningbouw is nodig omdat het woningtekort zo groot is, dat het ontwikkelen van alleen kleine en middelgrote locaties met goed betaalbare woningen niet genoeg is om voldoende bij te dragen aan realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Het kabinet heeft daarom € 7,5 miljard beschikbaar gesteld voor het ontsluiten van nieuwe woningen in heel Nederland.

Versnellingsafspraken grootschalige woningbouw

Het kabinet stelt maximaal € 1,5 miljard (inclusief btw) beschikbaar voor de versnelling van het realiseren van grootschalige woningbouwlocaties door middel van financiële ondersteuning op het gebied van bovenplanse of bovenlokale bereikbaarheidsmaatregelen.²⁸ Het betreffen locaties met een minimale omvang van 500 woningen in de verstedelijkingsgebieden of minimaal 200 woningen in de gebieden daarbuiten. Het zijn woningbouwplannen waar binnen 3 tot 5 jaar de schop de grond in kan, waar minimaal 50% betaalbare woningen²⁹ worden gebouwd en waarbij het effect op de robuustheid van het totale hoofdwegen- en spoornet minimaal is.

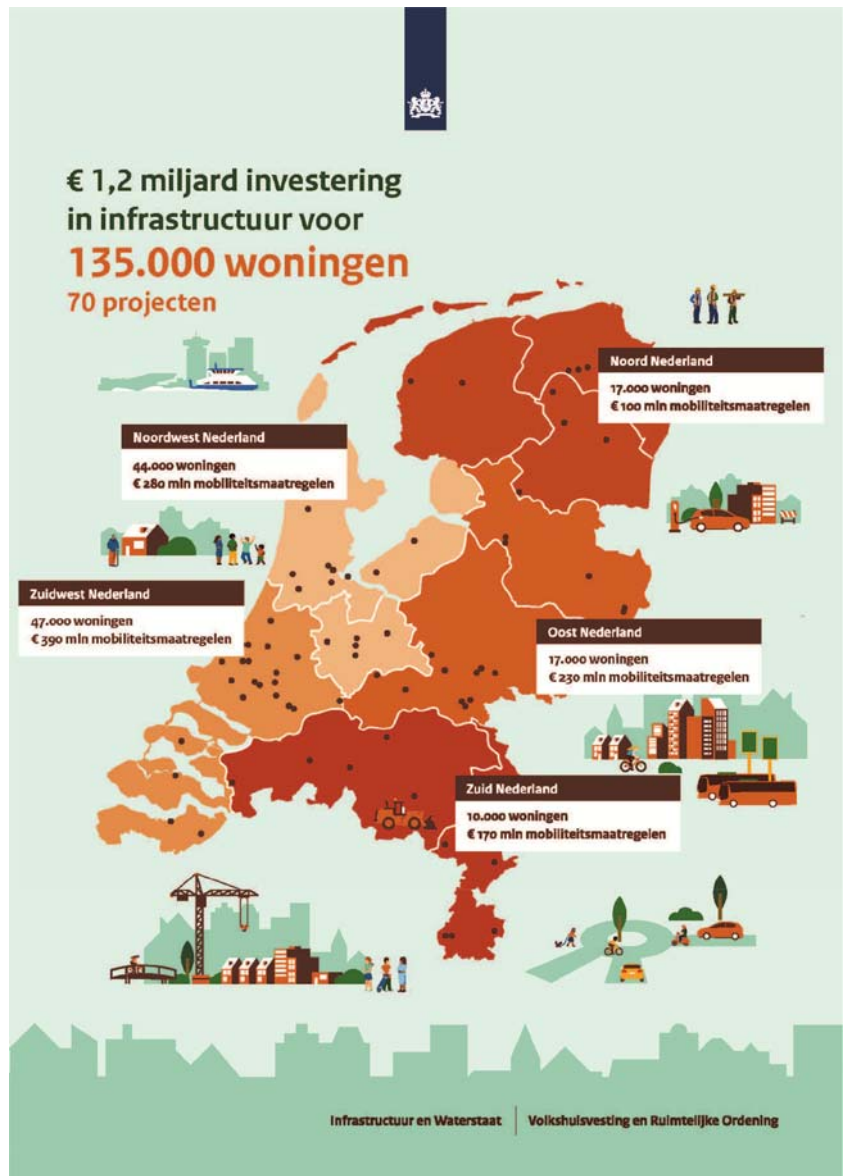
In de MIRT-kennismakingsgesprekken met de regio's van het afgelopen voorjaar zijn de regio's en gemeenten uitgenodigd om voorstellen in te dienen voor deze versnellingsafspraken. In de afgelopen periode zijn er veel voorstellen ingediend. In het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving heb

²⁷ Aanhangsel Handelingen II 2021/22, nr. 3104

²⁸ Bovenplanse infrastructuur is infrastructuur die nodig is voor een gebiedsontwikkeling, maar die niet 100% toerekenbaar is aan die gebiedsontwikkeling zelf. Dit is het geval als een ingreep niet alleen (of slechts voor een deel) ten dienste staat van de gebiedsontwikkeling, maar daarnaast ook effect en invloed heeft op bestaande gebieden. Een voorbeeld hiervan is een rondweg die niet alleen de gebiedsontwikkeling ontsluit, maar ook andere bestaande wijken.

²⁹ Onder het betaalbare segment vallen huurwoningen tot een max van € 1.000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG-grens (€ 355.000)

ik, samen met de Minister en Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat, over 70 woningbouwlocaties principeafspraken gemaakt om versnelling te kunnen realiseren.³⁰ De 70 voorstellen tellen op tot versnelde realisatie en ontsluiting van circa 135.000 woningen, tussen nu en de komende 5 jaar. De totale omvang van de benodigde investering voor het realiseren van de 70 voorstellen bedraagt circa € 1,2 miljard. Het resterende bedrag zal onderdeel uitmaken van de besluitvorming in het Bestuurlijk Overleg MIRT van het najaar. Hiermee geeft het kabinet invulling aan de toezegging om nog voor de zomer een eerste ronde van de € 7,5 miljard beschikbaar te stellen.



De voorstellen komen uit alle delen van het land. Van de 70 voorstellen zijn er 32 dusdanig uitgewerkt dat hierover in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving reeds concrete bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Over de andere 38 plannen is het streven tijdens de Bestuurlijke Overleggen MIRT in het najaar concrete afspraken te maken. Voor deze voorstellen zijn

³⁰ Op basis van de criteria uit het programma Woningbouw en Kamerstuk 34 682, nr. 92

middelen gereserveerd onder voorbehoud dat kan worden voldaan aan een nader te bepalen percentage cofinanciering door gemeenten, provincies en/of de regio's.

De middelen worden via een eenmalige specifieke uitkering beschikbaar gesteld aan gemeenten. De regeling wordt op grond van de Wet op het Mobiliteitsfonds opgesteld en zal in het najaar bij uw Kamer worden voorgehangen. De gemeenten waarvan de door hen ingediende voorstellen niet zijn gehonoreerd, krijgen de gelegenheid hun voorstel ten behoeve van de tweede ronde voor het Bestuurlijk Overleg MIRT in het najaar te verbeteren. Binnen het beschikbare budget voor de versnellingsafspraken zullen -bovenop de criteria voor de eerste ronde- de voorstellen gerankt worden op inhoudelijke kwaliteit. Over de voortgang van de versnellingsafspraken zal uw Kamer geïnformeerd worden.

Grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties

De versnellingsafspraken grootschalige woningbouw richten zich vooral op woningbouwversnelling op de korte termijn. Voor een aantal locaties is langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn nodig (dus ook na 2030). Dit zijn de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties die binnen de zeven NOVEX-verstedelijkingsgebieden zijn geïdentificeerd. Eerder zijn 15 van deze grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties geïdentificeerd.³¹ In het programma Woningbouw heb ik aangekondigd te analyseren of er, naast deze geïdentificeerde gebieden, andere gebieden zijn waar eenzelfde inzet vanuit het Rijk aan de orde is. Deze analyse heeft ertoe geleid dat Foodvalley en Spoorzone Arnhem-Oost aan de lijst grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties zijn toegevoegd. De definitieve lijst met grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is vastgesteld in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving.

In de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is sprake van een dusdanige grote en brede schaal van ontwikkeling, dat als het ware nieuwe delen van steden worden gecreëerd waar mensen wonen, werken, leren en elkaar ontmoeten. Dit vergt een specifieke aanpak. De ontwikkeling is veelal binnenstedelijk en/of rondom bestaande of nieuwe stationslocaties wat de opgave complex maakt. Naast het realiseren van grote aantallen woningen gaat het ook om het creëren van arbeidsplaatsen, een klimaatbestendige inrichting van gebouwen en openbare ruimten en het stimuleren van lopen, fietsen en deelmobiliteit. Veelal is ook een schaalessprong in stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en voorzieningen nodig.

Zonder extra investeringen in bereikbaarheid komt de ontwikkeling van deze locaties niet of pas veel later van de grond. Daarom wordt het resterende deel van de beschikbaar gestelde € 7,5 miljard bestemd om deze 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties bereikbaar te maken. Daarnaast stellen we voor deze locaties € 500 miljoen gebiedsbudget beschikbaar. Het Rijk richt samen met de betrokken locaties een procesaanpak en governance in voor de verdere ontwikkeling van de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en bijbehorende investeringen.

³¹ Amsterdam Havenstad, MRA-West, MRA-Oost, Rotterdam Oostflank, Den Haag CID-Binckhorst, Oude Lijn Leiden-Dordrecht, Utrecht Groot Merwede, Eindhoven Internationale knoop XL, de Brabantse stedenrij, Groningen Suikerunieterrein, Groningen Stadshavens, Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone, Zwolle Spoorzone en Amersfoort Spoor en A1-zone

Voor de inzet van de bereikbaarheids- en gebiedsinvesteringen in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is een ontwerp-afweegkader in voorbereiding. Dit kader is bedoeld om beslisinformatie te verzamelen en te prioriteren. Naast de afwegingen op het gebied van woningbouw-waarde en bereikbaarheidswaarde gaat het ook om het kunnen voldoen aan wettelijke randvoorwaarden en bredere ruimtelijke integrale afwegingen. Over het afweegkader is een bestuurlijk gesprek gevoerd met de koepels van decentrale overheden. De koepels brengen begin juli een bestuurlijk advies uit over het ontwerp-afweegkader. Bij de ontwikkeling van het ontwerp-afweegkader zijn daarnaast de kennisinstellingen PBL en KIM en de vervoerregio's betrokken. Het ontwerp-afweegkader ontvangt u als bijlage 9 bij deze brief.

Het voornemen is om in de Bestuurlijke Overleggen MIRT dit najaar richting te geven aan investeringen waar de informatie voldoende is en conform de MIRT-spelregels zo mogelijk investeringsbesluiten te nemen voor de ontwikkeling van de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties in combinatie met maatregelen die nodig zijn om deze gebieden volwaardig te kunnen ontwikkelen richting 2030 en verder.

Overige

Herstructurering

Gezien de grote bouwopgave die deels binnenstedelijk wordt opgelost en de vernieuwende nieuwbouwopgave van kwetsbare gebieden krijgen steeds meer mensen te maken met veranderingen in hun buurt. Tijdelijk geluidsoverlast door bouwverkeer, nieuwe mensen die in de buurt komen wonen, de wens om terug te keren bij vernieuwende nieuwbouw en buurten die er anders uit komen te zien zijn voorbeelden waar bestaande bewoners mee te maken kunnen krijgen. In dat licht behandel ik de motie van lid Beckerman cs die verzoekt om bij het verlenen van financiële steun, zoals uit het Volkshuisvestingsfonds of de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV), te eisen dat zeggenschap voor bewoners goed geregeld is en dat bewoners recht op terugkeer hebben.³²

Hoewel het collectief gebaat is bij binnenstedelijke bouw en vernieuwende nieuwbouw, zodat meer mensen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen, kan dat individueel anders liggen. Dit onderstreept het belang van goede participatie. Participatie is bedoeld om te onderkennen dat veranderingen in de buurt impact kunnen hebben op individuen en plannen te verbeteren. In de Omgevingswet en Woningwet is participatie een belangrijke pijler.

Ik onderschrijf het belang om met de wensen van bewoners rekening te houden en dat zij in het geval van sloopactiviteiten waar mogelijk de keuze krijgen om terug te keren naar hun wijk. Hierbij geldt dat de mogelijkheden en wensen per locatie en per bewoner kunnen verschillen. Het vraagt om maatwerk. Tegelijkertijd vind ik het toepassen van een vorm van een *veto*, waar zeggenschap op uit kan komen, onwenselijk. Dit leidt tot een disbalans tussen het individueel belang en het collectieve belang om te voldoen aan de eerste levensbehoefte van een goede, duurzame en betaalbare woning.

³² Kamerstuk 32 847, nr. 770

In de motie wordt ingegaan op de RVV, die inmiddels gesloten is. Met de afschaffing van de verhuurderheffing is een nieuwe RVV ook niet meer aan de orde. Het is niet mogelijk om op al gedane toekenningen op grond van de RVV een aanscherping van de regels toe te passen voor die (verlopen) regeling. Partijen zijn immers begonnen met het investeren op basis van de bekende regels. Het overleg dat plaats moet vinden met de bewoners is reeds geregeld bij wet, zoals in de Woningwet.

Omdat ik het belang van participatie zie, heb ik dit betrokken in de beoordeling van de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds, als onderdeel van toetsing om te beoordelen of het past binnen de kaders van het fonds. Ik ben voornemens om dat bij het vervolg van het Volkshuisvestingsfonds te herhalen. Uw Kamer informeer ik dit najaar over de contouren van de nieuwe regeling. Ook zie ik dat in steeds meer gemeenten wordt gewerkt met nieuwe vormen van bewonersparticipatie en varianten van een recht op terugkeer bij vernieuwende nieuwbouw. Ik ben blij dat medeoverheden en verhuurders hier steeds meer aandacht voor hebben.

Tot slot

Met het indicatieve bod van provincies ten aanzien van te realiseren aantallen woningen en het beschikbaar stellen van een eerste tranche van de € 7,5 miljard hebben we de eerste stappen gezet in het stimuleren van de realisatie van de woningbouwopgave. Een opgave die we alleen met alle partijen, zowel markt als medeoverheden kunnen realiseren. Samen zetten we ons in om zo snel mogelijk voldoende en passende woningen voor iedereen te realiseren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge